



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME
PROCESSO: ATOrd 0010795-14.2020.5.15.0134
AUTOR: JESSICA RODRIGUES DOS SANTOS
RÉU: MEIRE APARECIDA JACOB E OUTROS (3)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE BENS ESPECÍFICOS **(Ordem de Serviço CR nº 05/2016)**

DESTINATÁRIO: MEIRE APARECIDA JACOB

Endereço: RUA DONA FRANCISCA, 696, JARDIM SANTANA,
MONTE ALTO/SP, CEP: 15910-000.

Valor do débito: R\$ 19.304,03, atualizado para 26/09/2023.

De ordem da MM. Juíza do Trabalho, REGINA RODRIGUES URBANO, proceda, o(a) Oficial(a) de Justiça Avaliador(a), por meio deste mandado, proceda à solicitação das matrículas de todos os imóvel registrados em nome da executada MEIRE APARECIDA JACOB e à **PENHORA e AVALIAÇÃO** dos imóveis que forem localizados, exceto os imóveis a seguir indicados, pois já foram objeto de constrição ou pesquisados anteriormente ao Provimento GP-CR nº 10/2018, e desservem à execução pois já alienados:

- Fração ideal de 25% do imóvel objeto da matrícula nº 23.448 do CRI de Leme/SP; e

- Imóvel objeto da matrícula nº 23.438 do CRI de Leme/SP.

Se imóvel localizado na própria jurisdição procederá à avaliação e as intimações necessárias. Na hipótese de ser localizado em outra jurisdição, deverá ser emitido termo de penhora.

Efetivadas a penhora e avaliação do bem acima descrito, promova-se o imediato registro na ARISP, e a intimação dos interessados.

Com base no art. 51 da Parametrização da Central de Mandados Unificada de Limeira, este Juízo determina o seguinte:

1) Caso o(s) devedor(es) seja(m) proprietário(s) apenas de fração ideal de imóvel indivisível, a penhora deverá limitar-se à cota-parte de propriedade do(s) executado(s), independentemente de seu valor para a execução;

2) Em observância aos princípios da economia e celeridade processuais, na hipótese do(s) devedor(es) possuir(em) apenas a nua propriedade ou usufruto do imóvel, esta/este deverá ser desde já penhorada(o), observando-se a parte ideal do(s) executado(s); e

Autoriza-se, desde logo, que o(a) oficial(a) de justiça avaliador(a) se valha das prerrogativas previstas nos artigos 212, 249, 252, 253, 845 e 846, caput e § 2º, do CPC, autorizado o arrombamento e a requisição de força policial com a mera apresentação deste à autoridade policial. Havendo necessidade de remoção, nas hipóteses da parametrização, fica desde já autorizada a conclusão do ato iniciado durante o dia após as 20h, na forma do § 1º do art. 212.

Deverá o(a) Oficial(a) de Justiça proceder a todas as diligências necessárias para o fiel cumprimento do presente mandado, efetivando a penhora, se necessário for, onde quer que se encontrem os bens (art. 845 do CPC), independentemente de nova ordem ou mandado.

Determina-se a utilização do banco de dados existente na intranet/jurídico/execuções, especialmente para registro do(s) bem(ns) constrito(s) e/ou expedição de certidão negativa ou de execução frustrada, com a consequente informação de insolvência do devedor, se o caso.

Cumpra-se.

Este é assinado pelo servidor, de ordem da MM. Juíza do Trabalho, nos termos do artigo 250, inciso VI do CPC.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0010795-14.2020.5.15.0134
AUTOR: JESSICA RODRIGUES DOS SANTOS
RÉU: MEIRE APARECIDA JACOB E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Certifico que em cumprimento ao mandado Id 6207692 solicitei via ARISP as matrículas de imóveis registrados em nome da executada MEIRE APARECIDA JACOB, e que foram localizados apenas dois imóveis, ambos do Registro de Imóveis de Leme/SP.

Um deles é o imóvel de matrícula nº 23.438, cuja constrição foi excluída expressamente pelo mandado – imóvel já alienado a outrem, embora metade ideal ainda esteja em nome da executada.

O outro é o imóvel de matrícula nº 23.451, cuja parte ideal de 25%, pertencente à executada, foi penhorada via ARISP no dia 11/10/2023.

No dia 26/10/2023, às 14h30, compareci no imóvel penhorado, sito na Av. José Moreira de Queiroz, 102/110, Jardim Santa Inês, Leme/SP, para vistoriá-lo e constatei que ele está ocupado por LIZIENE RITA DA SILVA SILVEIRA, CNPJ: 52.226.457/0001-12, nome fantasia *Eskina Beer*, instalada no local há pouco mais de um mês. Segundo declarou a titular da empresa, o “proprietário” do imóvel seria o companheiro dela, Sr. Nei Franklin Pereira, com quem ela celebrou contrato de locação do ponto.

O auto avaliativo foi concluído em 30/10/2023, e no dia 07/11/2023 dei ciência da penhora e avaliação aos terceiros interessados Nei Franklin Pereira e Liziene Rita da Silva Silveira na pessoa desta, que recebeu a contrafé eletronicamente.

Deixei de intimar os coexecutados Daniela Aparecida Terra e André Luís Jacob Terra, filhos da executada, haja vista que o paradeiro da primeira é desconhecido e que o segundo reside noutra jurisdição.

Devolvo ao Juízo.

[Custas em execução: uma diligência urbana – R\$ 11,06].

LEME/SP, 07 de novembro de 2023.



Assinado eletronicamente por: FABRICIO LIMA PEREIRA - Juntado em: 07/11/2023 09:15:25 - ec09c44
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23110709075140900000215400122?instancia=1>
Número do processo: 0010795-14.2020.5.15.0134
Número do documento: 23110709075140900000215400122



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME-SP**

R. Newton Prado, 148, Centro – Fone: (19) 3554-4234

Endereço eletrônico: saj.vt.leme@trt15.jus.br

PROCESSO: ATOrd 0010795-14.2020.5.15.0134

AUTOR: JESSICA RODRIGUES DOS SANTOS

RÉU: MEIRE APARECIDA JACOB E OUTROS

Valor do débito: R\$ 19.304,03, atualizado para 26/09/2023.

Id 6207692 - Mandado de Penhora

AUTO DE PENHORA

No dia 11/10/2023, em cumprimento ao mandado supra, procedi à penhora da fração ideal de propriedade da executada MEIRE APARECIDA JACOB **(25%) sobre o imóvel de matrícula nº 23.451 do Registro de Imóveis de Leme/SP**, abaixo descrito:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LEME - SP		
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL		FLS. 01.-
MATRÍCULA nº 23.451	- DATA 10 de janeiro de 1.992.-	
IMÓVEL:- "Um prédio residencial, situado nesta cidade e comarca-- de Leme, à Av. José Moreira de Queiróz, nº 102, esquina com a Rua Cel. José Leme Franco, com seu terreno de formato triangular que mede 18,00 metros de frente para a referida avenida; 32,80 metros no alinhamento da Rua Cel. José Leme Franco e no outro lado mede 25,85 metros onde faz divisa com o imóvel nº 92 da Av. José Moreira de Queiróz, de propriedade de Paulo Henrique Jacob e outros, - perfazendo o terreno uma área de 328,20 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 4.090.0031.00." PROPRIETÁ---		

- **DEPOSITÁRIOS:** Foram nomeados depositários os coexecutados Daniela Aparecida Terra e André Luís Jacob Terra, filhos da executada MEIRE APARECIDA JACOB.

Fabício Lima Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME-SP
 R. Newton Prado, 148, Centro – Fone: (19) 3554-4234
 Endereço eletrônico: saj.vt.leme@trt15.jus.br

PROCESSO: ATOrd 0010795-14.2020.5.15.0134

AUTOR: JESSICA RODRIGUES DOS SANTOS

RÉU: MEIRE APARECIDA JACOB E OUTROS

Valor do débito: R\$ 19.304,03, atualizado para 26/09/2023.

Id 6207692 - Mandado de Penhora

AUTO DE AVALIAÇÃO

No dia 30/10/2023, em cumprimento ao mandado supra, procedi à avaliação da fração ideal de propriedade da executada MEIRE APARECIDA JACOB (25%) **sobre o imóvel de matrícula nº 23.451 do Registro de Imóveis de Leme/SP**, penhorado em 11/10/2023:

IMÓVEL – Descrição oficial, como consta na Matrícula (sic):

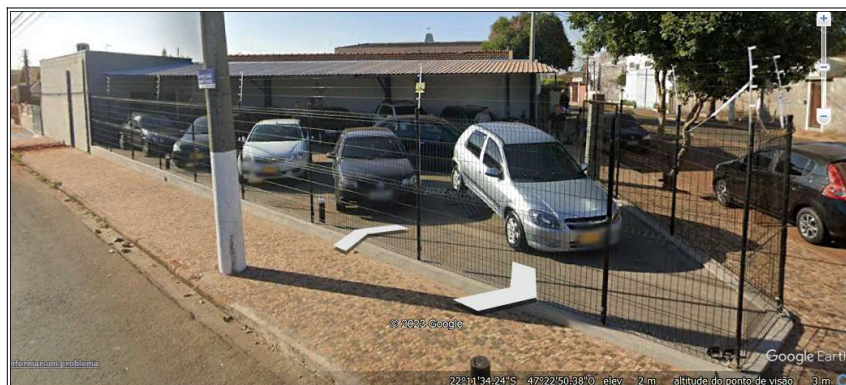
"Um prédio residencial, situado nesta cidade e comarca de Leme, à Av. José Moreira de Queiróz, nº 102, esquina com a Rua Cel. José Leme Franco, com seu terreno de formato triangular que mede 18,00 metros de frente para a referida avenida; 32,80 metros no alinhamento da Rua Cel. José Leme Franco e no outro lado mede 25,85 metros onde faz divisa com o imóvel nº 92 da Av. José Moreira do Queiróz, de propriedade de Paulo Henrique Jacob e outros, perfazendo o terreno uma área de 328,20 metros quadrados; cadastrado na municipalidade local sob nº 4.090.0031.00."

● **CADASTRO IMOBILIÁRIO:** 40090003100-0 (número atualizado).

● **ENDEREÇO:** Av. José Moreira de Queiroz, 102/110, Jardim Santa Inês, Leme/SP. A numeração predial oficial do imóvel é 102, como consta na Matrícula e no Espelho Imobiliário⁷. Porém, em diligência *in loco* foi constatado que o número afixado na fachada do imóvel, atualmente, é o 110.

⁷ Disponível em <https://www.leme.sp.gov.br/cidadaos> » IPTU » Comprovante de inscrição e situação cadastral.

- **IMAGENS (MERAMENTE ILUSTRATIVAS):** As imagens abaixo foram obtidas no aplicativo Google Earth⁸, são datadas de Julho/2022 e servem apenas para oferecer uma noção das características físicas do imóvel.



8 Disponível em https://www.google.com/intl/pt-BR_ALL/earth/about/versions/#download-pro.

• **ÁREA DO TERRENO E ÁREA CONSTRUÍDA:** No Espelho Imobiliário consta que o imóvel tem 328,20 m² de terreno e 198,68 m² de área construída. Na matrícula consta a mesma área para o terreno e consta a existência de um “prédio residencial”, sem mencionar a área construída deste. Conquanto essas sejam as áreas oficiais, é importante salientar que no cumprimento do mandado foram detectadas inconsistências, tanto na área do terreno quanto na área construída, as quais serão demonstradas neste auto e levadas em conta na avaliação do bem.

O imóvel está retratado abaixo em imagens de satélite datadas de Maio/2023 e disponíveis no Google Earth. Sobre as imagens foram apostas as linhas perimetrais do imóvel, a fim de exibir os limites do terreno e compor a sua forma geométrica.



Figura 1 – Localização do imóvel.

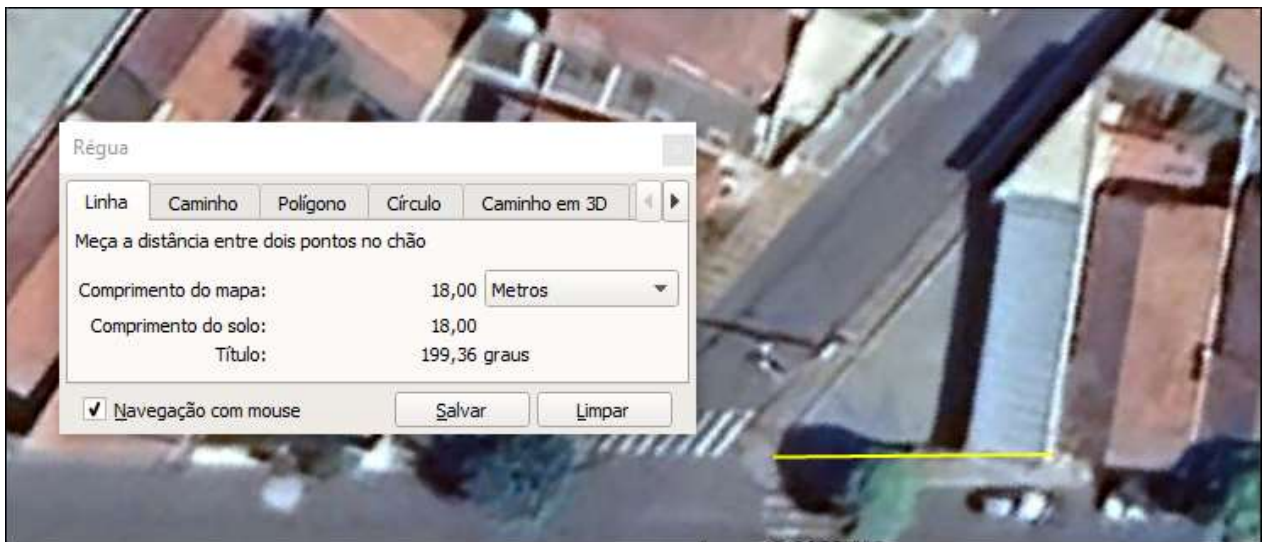


Figura 2 – 18,00 metros de frente para a Av. José Moreira de Queiroz.

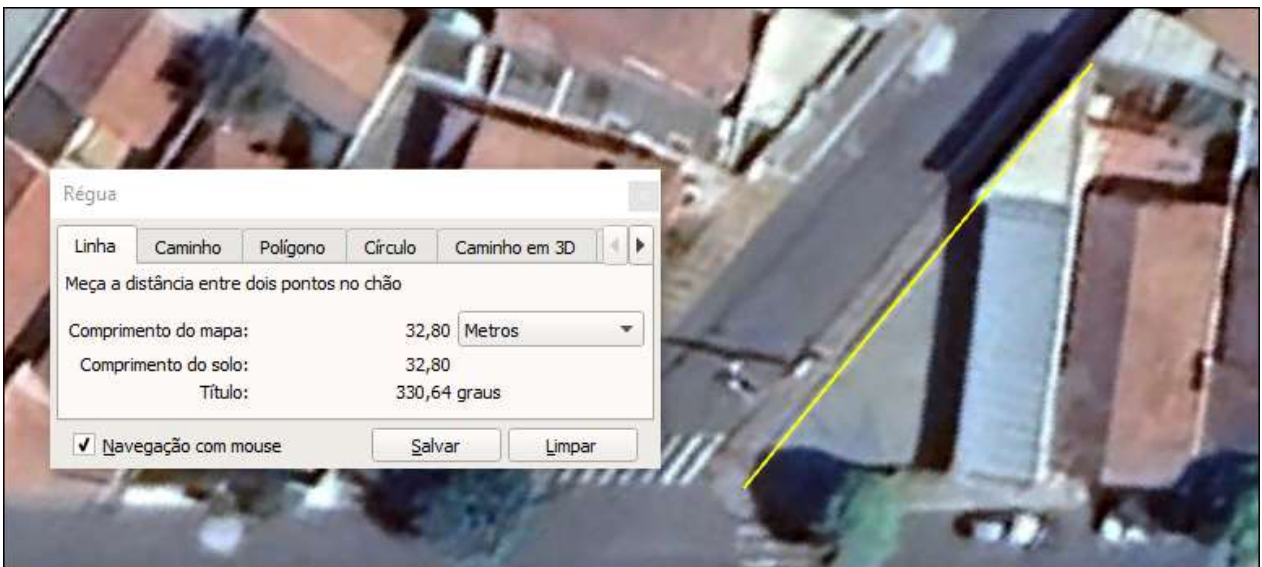


Figura 3 – 32,80 metros no alinhamento da Rua Cel. José Leme Franco.

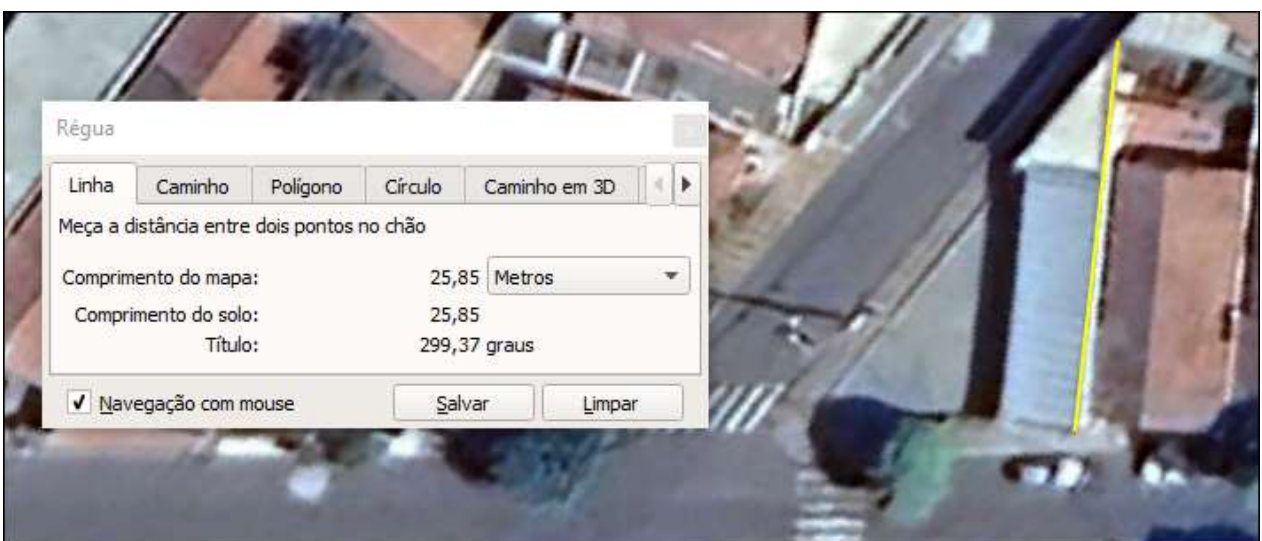


Figura 4 – 25,85 metros na divisa com o imóvel nº 92 da Av. José Moreira do Queiroz.



Figura 5 – Forma geométrica e área de fato aproximada do terreno: 231,61 m².

Registre-se que a forma geométrica representada na Figura 5 não têm precisão absoluta⁹, pois suas linhas tiveram que ser inseridas manualmente no aplicativo; isso, porém, não compromete a visualização da inconsistência detectada quanto à área total do terreno.

Nesse sentido, a Figura 5 mostra que a área de fato aproximada do terreno, calculada pelo aplicativo, é de 231,61 m², número bastante discrepante dos 328,20 m² de área oficial.

A título de complemento, ressalte-se que o terreno em questão tem o formato de um triângulo escaleno, ou seja, um triângulo com três lados de comprimentos diferentes. Uma vez que as medidas dos seus três lados são conhecidas, pode-se calcular a sua área por meio da Fórmula de Heron, que calcula a área de um triângulo em função das medidas dos seus lados¹⁰.

Foram, então, utilizadas duas calculadoras online distintas para aplicação da Fórmula de Heron ao presente caso, e a área total do terreno apontada por ambas foi a mesma, qual seja 231,71 m², corroborando a área de fato aproximada do terreno calculada pelo aplicativo na Figura 5.

Vejamos:

9 Observe-se, por exemplo, que houve pequena diferença no perímetro do imóvel, que é de 76,65 metros e na Figura 5 ficou com 77,46m.

10 https://pt.wikipedia.org/wiki/Teorema_de_Heron#:~:text=A%20f%C3%B3rmula%20tradicional%20de%20c%C3%A1lculo,dos%20tr%C3%AAs%20lados%20do%20tri%C3%A2ngulo.

Calculadora Triângulo

Que valores são conhecidos?

Todos os três lados a, b e c (LLL)

Lado a

25,85

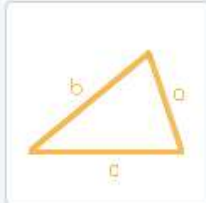
Lado b

32,80

Lado c

18

Esboço



Descrição do serviço

Calcular

Cálculo

Área

231,71

Lado a

25,85

Lado b

32,80

Lado c

18,00

Perímetro

76,65

Ângulo α

51,71°

Ângulo β

95,16°

Ângulo γ

33,13°

Altura de a

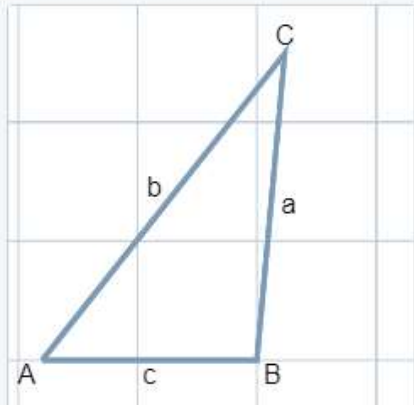
17,93

Altura de b

14,13

Altura de c

25,75



Fonte: <https://www.calconi.com/pt/triangulo/calculadora.php>

omni[®] CALCULATOR

We're hiring!

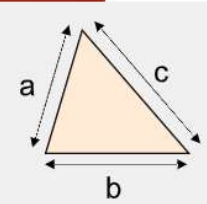
Embed

Share via

f

t

in



$$A = \frac{1}{4} \sqrt{(a+b+c)(-a+b+c)(a-b+c)(a+b-c)}$$

Side a

18 m 0 cm

Side b

25 m 85 cm

Side c

32 m 80 cm

Perimeter

76.65 m

Area

231.71 m²

Heron's Formula Calculator

Created by Hanna Pamula, PhD

Reviewed by Bogna Szyk and Steven Wooding

Last updated: Oct 06, 2023

♥

♥

♥

♥

♥

Cite

Table of contents:

- Heron's area formula: equation for the area of triangle with 3 sides given
- Heron's formula proof
- How to use Heron's formula calculator?

Fonte: <https://www.omnicalculator.com/math/herons-formula>

PJe Assinado eletronicamente por: FABRICIO LIMA PEREIRA - Juntado em: 07/11/2023 09:15:25 - 2e8c5de

Em suma, eis a inconsistência detectada quanto à área do terreno: em que pese a sua área oficial seja de 328,20 m², a área identificada no estado de fato das coisas e corroborada pela Fórmula de Heron é de 231,71 m². Isso significa que a área de fato do terreno é 29,40% menor do que a sua área oficial, uma diferença bastante relevante, considerando que a avaliação do terreno será feita por m². Portanto, como foi dito alhures, na avaliação será considerada a área de fato do terreno.

A par disso, eis a inconsistência detectada quanto à área construída: os 198,68 m² de área construída constantes no Espelho Imobiliário se referiam ao “prédio residencial” mencionado na Matrícula do imóvel, prédio esse que existia sobre o terreno e veio a ser demolido entre 2019 e 2020, conforme verificado na funcionalidade “imagens históricas” do aplicativo Google Earth. Tempos depois da demolição foi edificada uma nova área, e hoje o imóvel tem aproximadamente 110,00 m² de área construída, conforme apurado através do aplicativo:

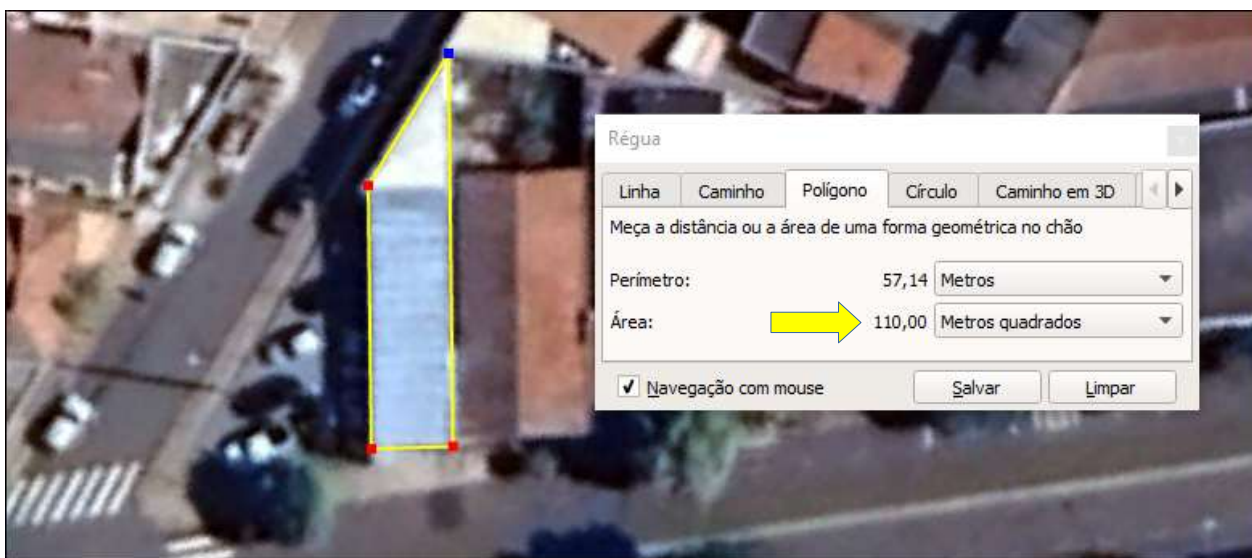


Figura 6 - Área construída atual, de natureza comercial e com aproximadamente 110,00 m².

● **CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:** Em vistoria *in loco*, constatei a existência de edificação para fins comerciais. Uma parte dela é construída em alvenaria, coberta com laje e telhas, e contém uma sala e dois banheiros. A outra parte é uma extensão da primeira, trata-se de uma cobertura, ao longo da divisa lateral do imóvel, construída com estrutura e telhas metálicas e com fechamento por portas metálicas de enrolar, contendo adaptação para funcionamento de bar (balcão em alvenaria e bancada com pia). Conforme apurado através do aplicativo Google Earth, a primeira parte da edificação tem cerca de 22,00 m² e

a segunda tem cerca de 88,00 m², perfazendo aproximadamente 110,00 m² de área construída; a primeira parte tem em torno de 2 anos de idade, e a segunda parte tem em torno de 1 ano de idade. O padrão construtivo é bastante simples, e o estado de conservação é como novo.

- **OCUPAÇÃO:** LIZIENE RITA DA SILVA SILVEIRA, CNPJ: 52.226.457/0001-12, nome fantasia *Eskina Beer*, instalada no local há pouco mais de um mês. Segundo declarou a titular da empresa, o “proprietário” do imóvel seria o companheiro dela, Sr. Nei Franklin Pereira, com quem ela celebrou contrato de locação do ponto.

- **AVALIAÇÃO:** Foi utilizado o método evolutivo, que calcula o preço do terreno pelo método comparativo de preços de mercado, e o preço da edificação pela estimativa do seu custo de reprodução, depreciado pelos fatores idade e estado de conservação.

1. AVALIAÇÃO DO TERRENO: Em avaliação recente, feita em 02/10/2023 no Processo nº 0010917-56.2022.5.15.0134 desta Vara do Trabalho, foi apurado o preço médio de R\$ 550,00/m² para um terreno situado no entorno do terreno ora avaliando, motivo pelo qual adoto esse preço médio como parâmetro inicial desta avaliação. Em seguida, aplico um ajuste de +30% em decorrência da localização diferenciada do imóvel avaliando (terreno de esquina, bem localizado, com frente para avenida e vocação comercial), chegando ao preço médio de R\$ 715,00/m². Assim, avalio o terreno, considerando sua área de fato (231,71 m²) em **R\$ 165.672,65**.

2. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: Em função das suas características preponderantes, a edificação foi enquadrada no Padrão GI do Boletim Econômico – Outubro de 2023 do SINDUSCON-SP¹¹, cujo Custo Unitário Básico (CUB) ou custo de reprodução é de R\$ 1.116,54/m².

No entanto, foi utilizado o CUB cheio (R\$ 1.116,54/m²) na primeira parte da edificação (22,00 m²), e o CUB à razão de 0,7 (R\$ 781,57/m²) na segunda parte da edificação (88,00 m²), em razão da simplicidade desta.

Assim, adotando como parâmetros avaliativos os referidos CUBs, as áreas e as idades estimadas das duas partes da edificação, o seu estado de conservação, e por fim, aplicando o método Ross-Heidecke de depreciação¹², temos os seguintes quadros:

11 Disponível em <https://sindusconsp.com.br/download/boletim-economico-outubro-2023-sem-desoneracao/>.

12 Disponível em <https://oficialavaliador.com.br/deprec/metdeprec/mrossheidecke/>.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://oficialavaliador.com.br>

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)

NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

<i>t (idade real ou aparente)</i>		2
<i>T (vida útil referencial)</i>		70
<i>Vida percentual</i>		3%
<i>Classe do estado de conservação</i>		A
<i>Descrição</i>		Nova
<i>c (coeficiente Heidecke)</i>		0,000
<i>α (alfa, método Ross)</i>		0,0147
<i>d (coeficiente Heidecke)</i>		0,0147
<i>k_d (coeficiente de depreciação)</i>		-1,47%
<i>f_d (fator de depreciação)</i>		0,9853
<i>resíduo</i>		0%
<i>percentual depreciável</i>		100%
Custo de reprodução da benfeitoria		
<i>Área construída (m²)</i>		22,00
<i>Custo unitário básico</i>	R\$	1.116,54
<i>Custo total de reprodução</i>	R\$	24.563,88
<i>Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)</i>	-R\$	360,94
Custo total de reedição	R\$	24.202,94

Portanto, avalio a primeira parte da edificação em **R\$ 24.202,94**.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://oficialavaliador.com.br>

Cálculo do coeficiente e do fator de depreciação (cálculo simplificado)

NBR 14653-2:2011. Item 8.3.1.3 Depreciação física. O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

<i>t</i> (idade real ou aparente)		1
<i>T</i> (vida útil referencial)		20
Vida percentual		5%
Classe do estado de conservação		A
Descrição		Nova
<i>c</i> (coeficiente Heidecke)		0,000
α (alfa, método Ross)		0,0263
<i>d</i> (coeficiente Heidecke)		0,0263
k_d (coeficiente de depreciação)		-2,63%
f_d (fator de depreciação)		0,9738
resíduo		0%
percentual depreciável		100%
Custo de reprodução da benfeitoria		
Área construída (m²)		88,00
Custo unitário básico	R\$	781,57
Custo total de reprodução	R\$	68.778,16
Depreciação calculada (parcela depreciável multiplicada pelo coeficiente de depreciação)	-R\$	1.805,43
Custo total de reedição	R\$	66.972,73

Portanto, avalio a segunda parte da edificação em **R\$ 66.972,73**

3. TOTAL DA AVALIAÇÃO: Em face do exposto, terreno e edificação perfazem inicialmente um total de R\$ 256.848,32, ao qual aplico um ajuste de +14,5% a título de vantagem da coisa feita (pequena estrutura), chegando ao total de R\$ 294.091,32.

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR	
material de apoio para avaliação de bens e direitos	
https://oficialavaliador.com.br	
COEFICIENTES (k_{cf}) E FATORES DA VANTAGEM DA COISA FEITA (f_{cf})	
A justificativa para a aplicação do fator da vantagem da coisa feita é a constatação no mercado de que o interessado está disposto a pagar mais por aquilo que já está pronto para ser desfrutado (uso próprio ou fonte de renda) de imediato do que por aquilo que somente poderá ser desfrutado no futuro.	
Os coeficientes de vantagem da coisa feita variam em função do tipo e da idade da construção.	
Tipo de construção:	Pequena estrutura e residencial de luxo
Idade da construção:	2 anos.
Coeficiente da vantagem da coisa feita aplicável ao caso (k_{cf})	14,5%
Fator da vantagem da coisa feita aplicável ao imóvel que está sendo avaliado ($f_{cf} = 1 + k_{cf}$)	1,1450

Assim, procedendo a um pequeno arredondamento, avalio o imóvel em **R\$ 294.000,00**, de modo que a fração ideal penhorada (**25%**) corresponde a **R\$ 73.500,00**.

Fabício Lima Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal

